

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tranan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Marie-Louise Holmberg	Ledamot
Per Högner	Ledamot
Sven-Eric Morhed	Ledamot
Andreas Rahm Yhr	Ledamot
Ann-Margret Sandbäck	Ledamot

Karin Lidbaum	Suppleant
Olle Westlund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Högner, Sven-Eric Morhed, Ann-Margret Sandbäck och Olle Westlund.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hanna Hjalmarsson

Auktoriserad revisor

Grant Thornton

Valberedning

Karin Bylin

Sammankallande

Inga-Maj Franksson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-19.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
NORRTULL 18:7	1938	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 2 flerbostadshus.

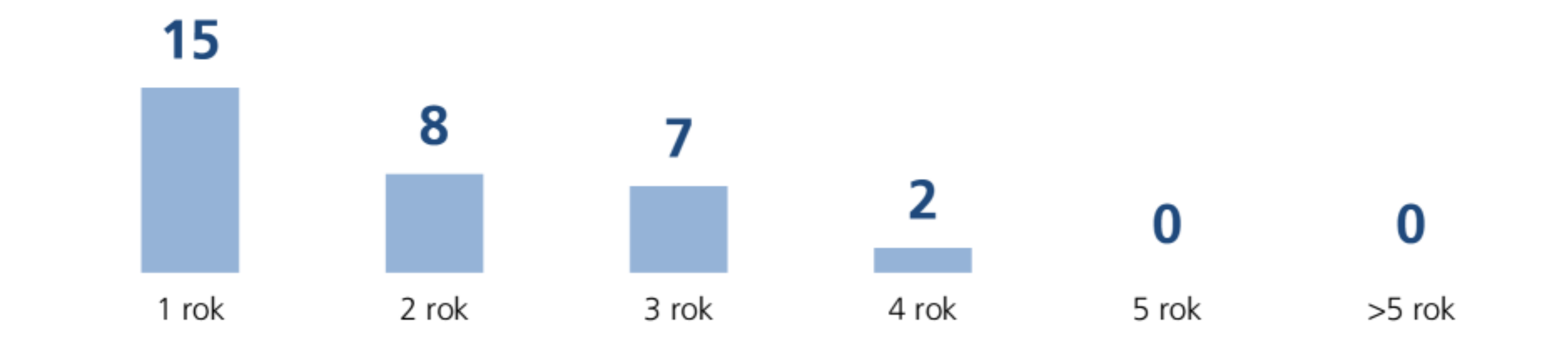
Värdeåret är 1938.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 165 m², varav 2 041 m² utgör lägenhetsyta och 124 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ägs av Juha Vatunen för planerad ombyggnad	124 m ²	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny ytterdörr Kungsg.	2018	Ny dörr i ek mot allmänheten
5 Nya kodlås	2018	Samtliga trapphusdörrar samt grind
Gräsklippare	2018	Robotklippare
Ny belysningsarmatur	2018	4st innergård Valbog och cykelställ
Nya balkongdörrar samt isolerpaket i fönstren	2017	Samtliga fönster mot innergård fått IP
Ny tvättmaskin	2016	Tvättstugan
Trippelkopplade vattenmätare inkommande vatten källare	2016	Krav från Gästrike Vatten
Brandvarnare och brandsläckare	2015	Källare, vind och trapphus
OVK besiktning	2014	
Sotning	2014	Ventilation och öppna spisar
Nya lägenhetsdörrar	2013	
Målning av trapphus och hiss	2013	
Installation av postboxar	2013	
Ny tvättmaskin	2012	Tvättstugan
Målning taket Valbogatan	2011	Valbogatan 33
Omläggning av "lilltak"	2011	Kungsgatanhuset
Omläggning av tak	2009	Kungsgatanhuset
Takrenovering	2008	
Badrumsrenovering	2007	Nya tät -och ytskikt, ny inredning
Nya belysningsarmaturer	2007	I trapphus och källare
Elstambyte	2007	Hela fastigheten
Rörstambyte	2006 - 2007	Hela fastigheten
Aluminiumprofil fönster	2004	Mot gården
3-glas fönster	2003	Mot Kungsgatan och Valbogatan
Nya balkonger	2003	Samt renovering av balkonggolvet
Aluminiumprofil fönster	2003	Mot Kungsgatan och Valbogatan
Nyinstallation hiss	1990	Maskineri
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte plåttak, Valbogatan	2020	Kommer bytas under 2020
Fasadrenovering	2020-2023	Beslutas efter årlig besiktning
Putslagning i källare	2020-2023	Utförs troligtvis när fasaden åtgärdas
Hissen	2020-2025	Uppgraderas eller bytas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

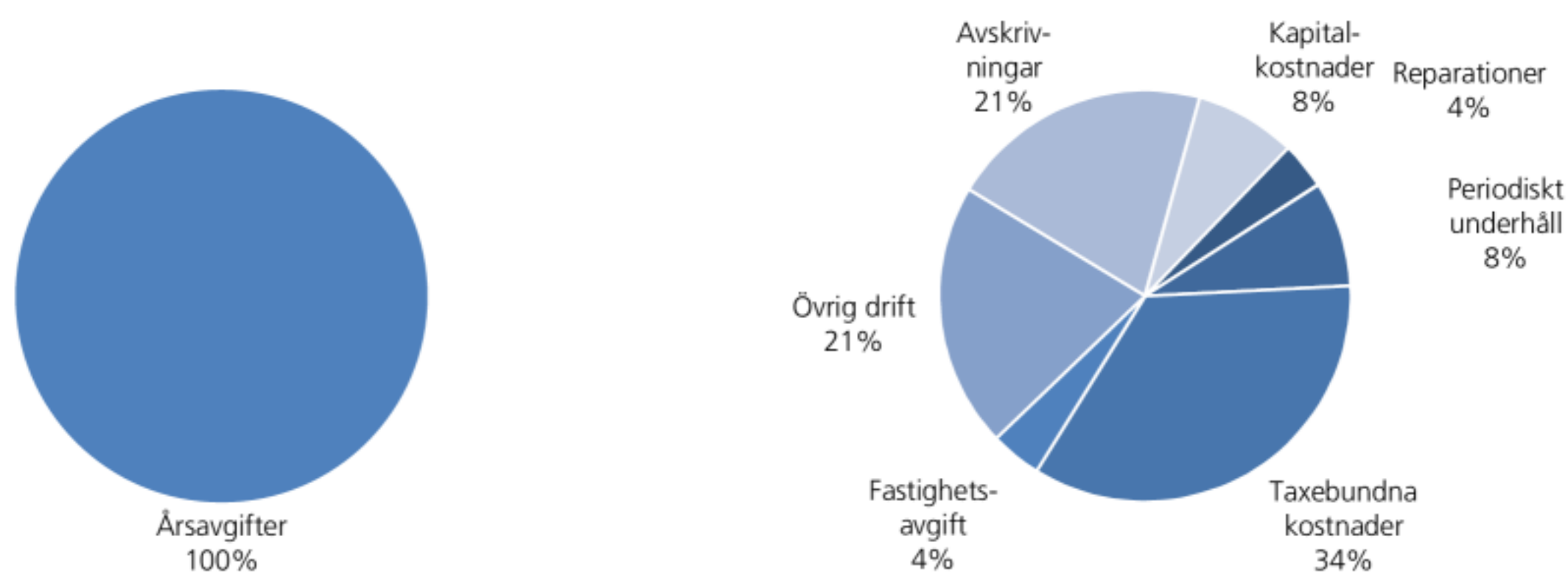
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-07-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 745 864	2 070 726
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 384 149	1 372 080
Finansiella intäkter	107	39
Minskning kortfristiga fordringar	6 097	0
	1 390 353	1 372 119
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	841 157	1 198 223
Finansiella kostnader	92 965	124 094
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	361 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	130
Minskning av långfristiga skulder	3 188	0
Minskning av kortfristiga skulder	9 682	13 535
	946 992	1 696 981
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 189 225	1 745 864
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	443 361	-324 862

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader**Skatter och avgifter**

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Taket mot Valbogatan är besiktigat och åtgärdat med så kallade takplåster för att hålla tätt mot regn och rusk. Åtgärden gör att vi klarar oss ytterligare något år men beslut är taget i styrelsen att takbyte utförs under 2020. Nya kodlås till entréerna och en ny representativ ytterdörr i ek mot Kungsgatan är nu på plats. Den gamla i aluminium var otät och skevade i temperaturskiftningarna. På gården har vi fått en ny kompis i form av en robotklippare som håller grässtråna i schack. Ny belysning vid entréerna, Valbogatan 33 A & B, samt cykelstället sprider nu ett tryggt ljus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	638	629	629	629
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 578	2 580	2 580	2 580
Elkostnad/m ² totalyta	16	17	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	118	118	119	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	36	33	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	57	64	81
Soliditet (%)	24	22	24	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	207	-185	148	217
Nettoomsättning (tkr)	1 383	1 372	1 371	1 361

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 041 m² bostäder och 124 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	159 750	0	0	159 750
Fond för yttre underhåll	654 790	87 000	-326 375	894 165
S:a bundet eget kapital	814 540	87 000	-326 375	1 053 915
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	816 079	-87 000	141 860	761 219
Årets resultat	206 791	206 791	184 515	-184 515
S:a fritt eget kapital	1 022 869	119 791	326 375	576 704
S:a eget kapital	1 837 409	206 791	0	1 630 619

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	206 791
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	903 080
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-87 000
summa balanserat resultat	1 022 871

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	97 470
	1 120 341

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 383 204	1 371 716
Övriga rörelseintäkter	Not 3	945	364
Summa rörelseintäkter		1 384 149	1 372 080
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-781 330	-1 033 786
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 645	-117 562
Personalkostnader	Not 6	46 404	-46 874
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-243 343	-234 318
Summa rörelsekostnader		-1 083 915	-1 432 541
RÖRELSERESULTAT		300 234	-60 460
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	39
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 965	-124 094
Summa finansiella poster		-92 858	-124 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		207 377	-184 515
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-586	0
		-586	0
ÅRETS RESULTAT		206 791	-184 515

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	5 420 075	5 663 419
Summa materiella anläggningstillgångar	5 420 075	5 663 419
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 420 075	5 663 419
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 591 078	1 123 790
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	30 975	29 954
Summa kortfristiga fordringar	1 622 053	1 153 744
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 11		
Kortfristiga placeringar	0	8 971
	0	8 971
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	600 904	622 978
Summa kassa och bank	600 904	622 978
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 222 957	1 785 693
SUMMA TILLGÅNGAR	7 643 032	7 449 111

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 750	159 750
Fond för yttre underhåll	Not 12	654 790	894 165
Summa bundet eget kapital		814 540	1 053 915
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		816 079	761 219
Årets resultat		206 791	-184 515
Summa fritt eget kapital		1 022 869	576 704
SUMMA EGET KAPITAL		1 837 409	1 630 619
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 069 060	5 585 000
Summa långfristiga skulder		4 069 060	5 585 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 512 752	0
Leverantörsskulder		117 101	85 484
Skatteskulder		1 802	512
Övriga skulder		0	6 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	104 908	141 375
Summa kortfristiga skulder		1 736 563	233 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 643 032	7 449 111

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkong/terrass	20-30 år	20-30 år
Tak	20 år	20 år
Dörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 247 450	1 229 015
Årsavgifter - lokaler	134 251	132 267
Avgift andrahandsuthyrning	1 528	10 453
Öresutjämning	-26	-19
	1 383 204	1 371 716

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	945	364
	945	364

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 626	2 500
	Snöröjning/sandning	29 582	8 721
	Städning entreprenad	29 500	27 125
	Sotning	0	10 998
	Hissbesiktning	0	1 578
	Myndighetstillsyn	8 125	0
	Gemensamma utrymmen	12 957	0
	Sophantering	0	1 553
	Gård	309	1 251
	Serviceavtal	7 054	6 417
	Förbrukningsmateriel	2 769	1 371
		100 922	61 514
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 388
	Tvättstuga	0	4 151
	Entré/trapphus	1 183	6 158
	Lås	1 740	15 127
	VVS	5 386	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 620
	Elinstallationer	24 553	14 936
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 664	11 161
	Hiss	0	18 774
	Tak	3 394	0
	Mark/gård/utemiljö	600	0
		42 520	74 315
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	31 125
	Entré/trapphus	64 773	0
	Elinstallationer	18 797	0
	Fönster	0	295 250
	Mark/gård/utemiljö	13 900	0
		97 470	326 375
	Taxebundna kostnader		
	El	34 222	37 167
	Värme	254 728	255 576
	Vatten	73 221	77 025
	Sophämtning/renhållning	44 738	39 444
		406 909	409 212
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 954	29 522
	Självrisk	0	22 400
	Kabel-TV	55 501	63 098
		85 455	115 020
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 054	47 350
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	781 330	1 033 786

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	0	37 375
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Hysesförluster	0	121
	Revisionsarvode extern revisor	15 626	16 469
	Föreningskostnader	1 893	996
	Styrelseomkostnader	3 300	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 842	1 624
	Förvaltningsarvode	49 918	48 104
	Administration	2 351	5 437
	Korttidsinventarier	1 699	0
	Konsultarvode	22 188	2 408
	Tidningar facklitteratur	189	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 840
		105 645	117 562

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-35 310	33 000
	Löner	0	2 500
	Sociala kostnader	-11 094	11 374
		-46 404	46 874

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	23 850	23 850
	Förbättringar	219 493	210 468
		243 343	234 318

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		8 884 947	8 523 947
Nyanskaffningar		0	361 000
Utgående anskaffningsvärde		8 884 947	8 884 947
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-3 221 528	-2 987 210
Årets avskrivningar enligt plan		-243 343	-234 318
Utgående avskrivning enligt plan		-3 464 872	-3 221 528
Planenligt restvärde vid årets slut		5 420 075	5 663 419
I restvärdet vid årets slut ingår mark med		325 700	325 700
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		10 846 000	10 846 000
Taxeringsvärde mark		4 417 000	4 417 000
		15 263 000	15 263 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		14 736 000	14 736 000
Lokaler		527 000	527 000
		15 263 000	15 263 000
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto		213	214
Klientmedel hos SBC		1 588 321	1 122 886
Fordringar		690	690
Fordringar kreditfakturor		1 854	0
		1 591 078	1 123 790
Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
Försäkring		30 975	29 954
		30 975	29 954
Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
		2018-12-31	2018-12-31
Nordea Likviditetsinvest	0	0	0
		0	0
			Bokfört värde
			2017-12-31
			8 971
			8 971

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	894 165	848 165
	Reservering enligt stadgar	87 000	46 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-326 375	0
	Vid årets slut	654 790	894 165

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,530 %	2 810 000	2 810 000	2022-09-01
	Handelsbanken	2,290 %	1 500 000	1 500 000	2019-09-01
	Handelsbanken	1,210 %	1 271 812	1 275 000	2021-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 581 812	5 585 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 512 752	0	
			4 069 060	5 585 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 518 052 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 566 000	6 566 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	0	35 310
	Sociala avgifter	0	11 094
	Avgifter och hyror	104 908	94 971
		104 908	141 375

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Beslut är taget i styrelsen att takbyte utförs under 2020. Fasaden har också varit på tapeten för åtgärd men vi kommer avvakta med att åtgärda så länge som möjlighet. Även om det innebär dubbla kostnader för byggställningar så anser vi det befogat att vänta då kostnaderna är höga för de planerade åtgärderna och ger föreningen möjlighet att samla på sig kapital.

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den / 2019

Marie-Louise Holmberg
Ledamot

Per Högner
Ledamot

Sven-Eric Morhed
Ledamot

Andreas Rahm Yhr
Ledamot

Ann-Margret Sandbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor